AMÉNAGEMENT ET URBANISME

LES RÈGLEMENTS D'URBANISME ET LES DROITS ACQUIS

INTRODUCTION

L'application des règlements d'urbanisme par une municipalité comporte des difficultés particulières en raison de l'existence de situations antérieures à l'entrée en vigueur de ces règlements et conférant des droits acquis.

Dans le but d'aider les responsables de l'élaboration et de l'application des règlements d'urbanisme, ce document expose les principaux critères devant être pris en considération lors de la reconnaissance et de l'identification d'un droit acquis à l'encontre des règlements de zonage, de lotissement et de construction. Ce document aborde également de manière succincte certains aspects qu'il convient d'approfondir lors de l'élaboration de la réglementation d'urbanisme. On pourra alors mieux cerner les objectifs poursuivis par la municipalité à l'égard de l'aménagement de son territoire et mettre l'accent sur la planification du territoire et sur la réglementation des droits acquis.

Une dernière partie du présent texte traite brièvement des droits acquis et privilèges reconnus par la Loi sur la protection du territoire agricole.

1. LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

La réglementation d'urbanisme prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme porte sur le zonage, le lotissement et la construction.

Le règlement de zonage a pour but de régir les grandes affectations du sol et les densités d'occupation de la municipalité en désignant les usages et les constructions autorisés ou prohibés sur l'une ou l'autre des parties du territoire, l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. À cet égard, on divise le territoire de la municipalité en zones et secteurs de zones où sont indiqués les normes d'implantation autorisées. Ces normes peuvent faire l'objet d'une réglementation subsidiaire dans chacun des secteurs de zones, à condition toutefois que les normes quant aux usages permis soient uniformes dans tous les secteurs d'une même zone. (L.A.U., art. 113).

Le règlement de lotissement prescrit des normes relatives à la superficie et aux dimensions des lots et des terrains, au tracé des rues ainsi que les conditions préalables à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. (L.A.U., art. 115).

Le règlement de construction établit notamment des normes quant au choix, à la qualité et à l'assemblage des matériaux de même que les normes de résistance, de salubrité et de sécurité ou d'isolation de toute construction (L.A.U., art. 118).

La Loi permet également d'adopter un règlement précisant des conditions particulières d'émission d'un permis de construction (L.A.U., art. 116).

L'application des règlements d'urbanisme prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ne laisse pas de place à la discrétion des fonctionnaires municipaux et a l'avantage d'établir clairement les règles du jeu en matière d'urbanisme.

Ce système impose en contrepartie l'obligation de tout prévoir dans le règlement de même que l'uniformité des usages à l'intérieur des zones ; ce qui peut constituer un inconvénient majeur empêchant une certaine souplesse dans le cas des usages et constructions existantes.

2. LA NOTION DE DROIT ACQUIS

Au moment de l'entrée en vigueur de l'amendement ou du nouveau règlement, il existe évidemment sur le territoire visé par le règlement, un certain nombre de lots, de constructions et d'usages.

Si le nouveau règlement a un effet certain quant aux changements et à l'évolution de l'occupation du territoire, les lots, constructions et usages présents sur le territoire lors de l'entrée en vigueur du règlement bénéficient de certains droits qu'on appelle les droits acquis.

Le droit acquis, c'est la possibilité pour un lot, une construction ou une utilisation du sol, de maintenir et de jouir d'une situation de fait, même si cette situation n'est plus conforme à un nouveau règlement d'urbanisme. Le droit acquis à l'encontre des normes d'un règlement de zonage, de construction ou de lotissement est rattaché à l'immeuble et non au propriétaire de l'immeuble.

Québec

Le droit acquis est basé sur le principe général établi par la jurisprudence à l'effet que les lois et les règlements ne sont pas rétroactifs, sauf mention expresse, et par conséquent ne peuvent porter atteinte à un certain nombre de situations existantes avant leur entrée en vigueur. À cet égard, le législateur n'a pas jugé bon dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de définir ce qu'il entend par droit acquis.

3. LE MOMENT D'ACQUISITION DU DROIT

À quel moment un immeuble détient-il un droit acquis à l'encontre d'une nouvelle réglementation ou d'un amendement à une réglementation existante? Mentionnons d'abord que le simple fait d'être propriétaire d'un bâtiment ou d'un terrain ne confère aucun droit acquis.

Lorsqu'il s'agit d'une nouvelle réglementation et qu'il n'y avait pas avant celle-ci l'obligation d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation, c'est la date de réalisation ou de concrétisation (utilisation) de l'acte qui détermine le moment d'acquisition des droits acquis.

Ainsi, un usage exercé avant l'entrée en vigueur du règlement qui l'interdit, est protégé par droits acquis. Une construction réalisée ou dont les travaux ont été entrepris, bénéficie également d'un droit acquis même si elle n'est pas conforme au nouveau règlement d'urbanisme.

Il en est de même pour un lot existant avant l'entrée en vigueur du règlement. Il est protégé par droit acquis, même s'il n'est pas conforme au nouveau règlement de lotissement. Toutefois, un terrain décrit par tenants et aboutissants ne peut jouir de droits acquis à l'exception de ceux pour lesquels la Loi de l'aménagement et l'urbanisme accorde des privilèges. (Art. 256.1, 256.2, 256.3).

Lorsqu'il s'agit d'une nouvelle réglementation ou d'un amendement et qu'il y avait par ailleurs, avant celle-ci, l'obligation d'obtenir un permis ou un certificat d'autorisation, c'est la date d'émission du permis ou du certificat qui détermine l'existence ou non des droits acquis.

4. L'AVIS DE MOTION ET SES EFFETS

Avant un amendement, le fait d'avoir demandé un permis ou un certificat à la municipalité ne confère pas de droits acquis à un usage ou une utilisation mais confère un droit à obtenir un permis sous réserve de certains effets de l'avis de motion.

En vertu des articles 114 et 117 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, **lorsqu'un avis de motion a été donné en vue de modifier un règlement de lotissement ou un règlement de zonage, aucun permis, plan de construction ou certificat ne peut être accordé pour un lotissement, pour l'exécution de travaux ou l'utilisation d'un immeuble qui, advenant l'adoption du règlement de modification, seront prohibés dans la zone ou le secteur concerné[1].**

1 Le texte présenté en caractère gras réfère littéralement au contenu des articles de Loi.

Ces articles cessent d'être applicables aux travaux si le règlement de modification n'est pas adopté dans les deux mois suivant la date de l'avis de motion ou s'il n'est pas mis en vigueur dans les quatre mois suivant son adoption.

Dans le cas où une demande de permis ou de certificat est faite avant l'avis de motion modifiant une réglementation de lotissement ou de zonage, la jurisprudence reconnaît le droit à un requérant d'exiger l'émission du permis ou du certificat à moins que la municipalité puisse démontrer et faire la preuve de son intention préalable à la demande de permis, de modifier ou d'adopter une nouvelle réglementation. La municipalité doit également être de bonne foi et avoir fait preuve de célérité dans l'adoption de sa nouvelle réglementation.

5. LE RÈGLEMENT DE ZONAGE, LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION ET LE RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION ET LES DROITS ACQUIS

Le règlement de zonage spécifie pour chaque zone les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés, de même que les normes d'implantation de ces usages ou constructions. Pour sa part, le règlement de construction précise entre autres les matériaux à employer, la façon de les assembler, les normes de résistance, de salubrité et de sécurité et peut ordonner la reconstruction ou la réfection d'un bâtiment détruit ou devenu dangereux.

Pour sa part, le règlement sur les conditions d'émission d'un permis de constructions prévoit des exigences particulières avant d'émettre un permis notamment que le terrain sur lequel doit être érigé une construction soit formé d'un ou plusieurs lots distincts, que le terrain soit desservi par les services d'aqueduc et d'égout ou qu'il soit adjacent à un chemin public ou privé.

Dans les cas de ces trois types de règlement, un usage ou une construction ne pouvant respecter les exigences de ceux-ci devient dérogatoire et par le fait même, est soumis à la réglementation sur les droits acquis d'une municipalité ou d'une municipalité régionale de comté.

5.1 GÉNÉRALITÉS

a) Les constructions et usages dérogatoires

Il faut donc distinguer, dès le départ, le droit acquis à une construction dérogatoire et le droit acquis à un usage dérogatoire. Ainsi, une construction existante qui ne respecte pas la hauteur et les marges de recul d'un nouveau règlement de zonage bénéficie d'un droit acquis à l'encontre de ce nouveau règlement. De même, un usage commercial exercé avant un amendement au zonage qui n'autorise plus que des usages résidentiels bénéficie d'un droit acquis.

Dans certains cas, la construction d'un édifice destiné à une vocation particulière donne un droit acquis à une utilisation étant donné le lien très étroit entre une construction et son utilisation. Ainsi, le droit acquis à l'utilisation d'un édifice commercial en construction n'aurait aucun sens si celui-ci ne pouvait être

utilisé à cette fin, suite à une modification au règlement de zonage, avant l'utilisation effective de celui-ci. Par contre, dès qu'une utilisation est commencée, le droit acquis se limite à cette utilisation.

b) Les constructions et usages temporaires ou secondaires

Les usages et constructions à caractère temporaire (entreposage de matériaux), saisonnier (camping) ou secondaire (remise), qui sont dérogatoires à un nouveau règlement de zonage, sont également protégés par droits acquis. Tant que ces usages ou constructions conservent leur caractère, on ne peut y mettre fin. Ainsi, un terrain de stationnement d'un commerce dérogatoire au règlement est protégé par droits acquis au même titre que le commerce, si cet usage était exercé légalement avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

Par contre, la jurisprudence récente a tendance à limiter le droit acquis à la situation de fait existante au moment de l'entrée en vigueur du nouveau règlement. L'usage ou la construction secondaire ou temporaire ne pourrait donc être agrandi, sauf si le règlement prévoit des dispositions à cet effet.

5.2 CAS PARTICULIERS

a) Les usages d'extraction tels que carrière, sablière et tourbière

Dans quelle limite un usage de type carrière, sablière et tourbière, exercé légalement, c'est-à-dire conformément à la réglementation municipale alors en vigueur et à la Loi sur la qualité de l'environnement[1], peut-il se poursuivre et bénéficier d'un droit acquis à l'encontre d'un nouveau règlement ou d'un amendement à un règlement interdisant ce type d'usage?

Les carrières, les sablières et les tourbières sont des exploitations qui se développent progressivement. Restreindre le droit acquis à la superficie effectivement exploitée enlèverait toute la portée du droit acquis. C'est pourquoi, la jurisprudence récente a pour effet de limiter l'exploitation par le titulaire du droit aux lots adjacents acquis avant l'entrée en vigueur du règlement de zonage interdisant l'activité, présumant que ces lots ont été acquis dans un but d'exploitation à des fins d'extraction.

b) Les affiches, panneaux-réclames et enseignes

Les affiches, enseignes et panneaux-réclames dérogatoires bénéficient de droits acquis, au même titre qu'une construction, un usage ou un lot. Toutefois, une municipalité peut en régir le maintien, la modification et l'entretien.

L'article 113, paragraphe 14, de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité de **réagir par zone, la construction, l'installation, le maintien, la modification et l'entretien de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne déjà érigé ou qui le sera à l'avenir.**

On peut penser, à la lecture de la Loi qu'une municipalité peut ne pas reconnaître de droits acquis. Toutefois, elle ne peut supprimer tout droit acquis dans ce domaine. Concernant ce dernier aspect il importe de revenir au texte de la Loi. On parle de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne déjà érigé ou qui le sera à l'avenir. Si une municipalité ne régit que les enseignes à venir, elle reconnaît donc des droits acquis à celles existantes. Par contre, si elle décide de régir les affiches, panneaux-réclames ou enseignes déjà érigés, la municipalité témoigne de son intention d'intervenir. L'existence de droits acquis ne peut l'empêcher de réglementer le maintien, la modification ou l'entretien des affiches.

Outre le fait que la Loi n'a pas d'effet rétroactif, l'article 113, paragraphe 14, permet à une municipalité de régir et non pas d'interdire complètement les affiches, enseignes et panneaux-réclames dérogatoires. Ainsi, certaines municipalités ont exercé le pouvoir de régir le maintien de toute enseigne, affiche et panneau-réclame déjà érigé en obligeant les propriétaires à se conformer à la nouvelle réglementation tout en leur accordant un délai allant jusqu'à cinq ans.

Une municipalité peut donc régir la réparation et la restauration d'une enseigne tout comme elle peut exiger qu'elle soit conforme à la réglementation dans un délai raisonnable.

5.3 LE DROIT ACQUIS À LA RÉPARATION, L'EXTENSION ET L'AGRANDISSEMENT

Le droit acquis à une construction donne le droit de l'entretenir et d'y apporter les réparations nécessaires. Il s'agit de simples réparations qui ont pour but de maintenir et d'entretenir la construction et de la garder dans un bon état.

Quant au droit acquis à l'agrandissement et à l'extension des droits acquis, il faut faire les distinctions suivantes:

1° il peut s'agir de l'extension d'un usage à l'intérieur d'une construction déjà utilisée en partie à cette fin;

2° il peut s'agir aussi de l'extension d'une construction ou d'un usage sur le même lot ou terrain utilisé partiellement à cette fin ou encore d'une extension sur un lot ou terrain adjacent.

La jurisprudence récente et majoritaire est à l'effet que le droit acquis à une utilisation d'une partie d'une construction ou d'une partie d'un terrain ne donne pas droit à l'utilisation d'une plus grande partie de la construction ou du terrain. Elle ne reconnaît pas, non plus, le droit à l'extension des usages dérogatoires protégés par droits acquis sur des terrains adjacents, même si ces terrains ont été acquis avant l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement de zonage.

En l'absence de dispositions contraires dans le règlement, le droit acquis serait donc limité à la situation existante au moment de l'entrée en vigueur du nouveau règlement ou de l'amendement interdisant la construction ou l'usage protégé par droits acquis.

---

1 En vertu des articles 22 et 114.2 de la Loi sur la qualité de l'environnement, depuis le 21 décembre 1972, toute personne doit obtenir un certificat d'autorisation avant de procéder à l'exploitation d'une carrière ou sablière. On peut avoir des droits acquis en vertu de la réglementation municipale sans en avoir en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement. On ne peut lier les deux puisque l'inspecteur municipal n'est pas responsable de l'application du règlement du ministère de l'Environnement.

5.4 LA PERTE DES DROITS ACQUIS

a) L'abandon, la cessation ou l'interruption d'un usage

Les droits acquis à un usage se perdent par l'abandon, la cessation ou l'interruption d'un usage. Cependant, l'interruption temporaire ne fait pas perdre les droits acquis. Pour juger s'il y a perte de droits acquis, chaque cas doit être étudié à son mérite en tenant compte du temps d'interruption et de l'intention de celui qui détient le droit acquis.

En vertu de l'article 113, alinéa 2, paragraphe 18 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité peut exiger dans son règlement de zonage **que cesse un usage dérogatoire protégé par droits acquis si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'il définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage mais qui dans aucun cas ne doit être inférieure à six (6) mois.**

Une telle disposition a pour avantage de préciser la période d'interruption au-delà de laquelle il y a perte du droit acquis. De plus, la municipalité doit prouver que l'utilisation a été abandonnée, a cessé ou a été interrompue pendant cette période. Une simple interruption temporaire de l'usage d'un bâtiment ou d'un terrain ne fait pas disparaître les droits acquis d'où l'importance de préciser un délai raisonnable dans la réglementation.

À noter que le droit acquis n'est pas perdu même s'il y a changement de propriétaire; tant que l'usage continue à s'exercer, le droit acquis demeure. Un propriétaire d'immeuble ou un nouveau locataire peut très bien se prévaloir du droit acquis à condition de maintenir la même activité. Le droit acquis est lié à l'usage ou à l'immeuble et non à celui qui l'exerce.

b) Le changement d'usage

Le droit acquis se perd également par changement d'usage. La tendance de la jurisprudence a pour effet de limiter le droit acquis à l'usage existant avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

La jurisprudence est également constante sur le fait qu'un changement d'usage dérogatoire par un autre usage dérogatoire, même s'il est de même type que le premier, a pour effet de faire perdre les droits acquis. Le fait de remplacer une activité commerciale protégée par droits acquis, par une autre activité commerciale, entraîne la perte des droits acquis.

Ainsi, les tribunaux ont décidé que le propriétaire d'une forge, située dans une zone résidentielle et protégée par droits acquis, ne pouvait y exploiter un atelier pour la fabrication d'enseigne. De même, a-t-on décidé qu'un commerce de bijouterie, protégé par un droit acquis, ne pouvait être remplacé par un commerce d'entreposage. Un usage dérogatoire ne pourrait donc être remplacé par un autre usage dérogatoire, à moins que la réglementation municipale ne le permette.

c) La destruction d'une construction dérogatoire

La destruction totale d'une construction dérogatoire fait perdre le droit acquis sur celle-ci à l'encontre d'un règlement de zonage, de construction ou d'un règlement sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

Il en est de même pour celui qui démolit son bâtiment dérogatoire (ex: chalet) et qui désire ériger une construction entièrement différente. Il perd ses droits acquis même s'il utilise des matériaux provenant de l'ancien bâtiment tout en se conformant aux règlements de zonage, de lotissement et de construction.

6. LE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT ET LES DROITS ACQUIS

Le règlement de lotissement peut, entre autres choses, **spécifier, pour chaque zone prévue au règlement de zonage, la superficie et les dimensions des lots ou des terrains par catégorie de construction ou d'usages.** Il peut également **prescrire la superficie minimale et les dimensions minimales des lots lors d'une opération cadastrale, compte tenu soit de la nature du sol, soit de la proximité d'un ouvrage public, soit de l'existence ou, selon le cas, de l'absence d'installations septiques ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire.**

Avant l'adoption de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la jurisprudence n'a jamais reconnu de droits acquis pour un lot ou un terrain dont la superficie ou la dimension ne rencontrait pas les exigences d'un nouveau règlement, même si ce terrain avait déjà fait l'objet d'un permis de lotissement ou était conforme aux normes lors de son acquisition.

Ainsi une personne ayant acquis un terrain conforme aux normes de superficie et qui retardait la construction pouvait se voir refuser son permis de construction s'il n'était pas conforme à un amendement au règlement augmentant la superficie exigée.

Voyons maintenant ce qu'il en est avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Envisageons d'abord la situation d'un lot puis celle d'un terrain non cadastré.

6.1 LE LOT DÉROGATOIRE

Le lot est un terrain spécifiquement désigné au cadastre. Cette désignation signifie que le terrain est identifié légalement et qu'il porte un numéro distinct au plan et livre de renvoi du Québec.

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme distingue maintenant clairement le règlement de lotissement (art. 115) du règlement de zonage (art. 113) de même que le permis de construction (art. 119) et le permis de lotissement (art. 121). L'article 120 de la Loi précise de plus que le fonctionnaire municipal responsable de l'émission des permis et certificats **émet le permis de construction si la demande est conforme aux règlements de zonage et de construction et le cas échéant au règlement adopté en vertu de l'article 116.**

C'est donc dire qu'on ne peut refuser un permis de construction pour le seul motif de non-conformité au règlement de lotissement. Les normes de lotissement sont maintenant bien distinguées des normes de zonage et on ne peut les appliquer que lors de l'émission du permis de lotissement.

Le droit acquis permet de maintenir et de jouir d'une situation de fait existante avant l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement, même si cette situation n'est pas conforme au nouveau règlement.

En admettant que la Loi reconnaisse les droits acquis on peut faire la conclusion suivante: si les normes de superficie et de dimension des lots ont été modifiées, une personne qui a déjà obtenu son permis et qui respecte les normes en vigueur à l'époque de l'émission du permis ne peut se voir aujourd'hui refuser un permis de construction pour la seule raison qu'il ne respecte pas les nouvelles normes de lotissement. De même, une personne qui a réalisé légalement une opération cadastrale avant l'entrée en vigueur du règlement de lotissement a droit à son permis de construction si elle respecte les règlements de zonage, de construction et celui sur les conditions d'émission d'un permis de construction, même si le lot est dérogatoire et ne rencontre pas les normes actuelles de superficie et de dimension des terrains.

Par contre, une personne qui veut réaliser une opération cadastrale, c'est-à-dire changer une situation de fait sur un lot, doit respecter les normes de lotissement en vigueur au moment où elle veut réaliser cette opération cadastrale.

6.2 LE TERRAIN NON CADASTRÉ DÉROGATOIRE

Le règlement de lotissement visant principalement à contrôler les opérations cadastrales, on peut se demander si un citoyen qui n'a jamais eu de permis de lotissement ni cadastré son terrain peut prétendre à des droits acquis. Contrairement au terrain constitué en un lot distinct, il n'y a pas de droit acquis à l'égard d'un terrain non cadastré, c'est-à-dire décrit par tenants et aboutissants.

D'autre part, il faut mentionner qu'une des conditions d'émission d'un permis de construction prévue à l'article 116 exige un ou plusieurs lots distincts. Le requérant devra donc en tout premier lieu effectuer une opération cadastrale et constituer son terrain en lot. De plus l'article 113, paragraphe 19, parle des droits acquis sur les lots et non sur les terrains non cadastrés.

À l'exception des privilèges reconnus par les articles 256.1, 256.2 et 256.3 lesquels prescrivent dans quels cas le propriétaire d'un tel terrain peut exiger son permis de lotissement, il semble bien que la volonté du législateur soit de ne pas reconnaître de droits acquis aux terrains non cadastrés.

6.3 LES PRIVILÈGES RECONNUS PAR LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

Les articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi concernent les terrains non cadastrés, c'est-à-dire ceux qui ne forment pas un ou plusieurs lots distincts et pour lesquels on ne peut refuser un permis autorisant une opération cadastrale. Ces dispositions ont été adoptées en vue d'accorder certains privilèges à des terrains non cadastrés qui ne peuvent bénéficier de droits acquis. Il s'agit d'un régime d'exception visant à corriger une situation pouvant paraître injuste pour les propriétaires de ces terrains.

a) Le terrain non construit

L'article 256.1 se rapporte aux terrains qui ne forment pas un ou plusieurs lots distincts et qui ne sont pas conformes à la superficie et aux dimensions exigées par le règlement de lotissement ou par un règlement de contrôle intérimaire (RCI).

Dans ce cas, il est possible d'obtenir un permis de lotissement mais à certaines conditions: le terrain doit d'abord respecter les normes de superficie et de dimensions exigées par la réglementation relative aux opérations cadastrales en date du 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive des deux. Le terrain doit également être décrit par tenants et aboutissants dans un ou plusieurs actes enregistrés à la même date.

Enfin, un seul lot doit résulter de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire doit résulter de l'opération cadastrale.

L'émission du permis de lotissement permet donc de réaliser l'opération cadastrale, transformant un terrain non cadastré en un lot distinct, même si le nouveau lot ainsi créé n'a pas les dimensions et la superficie requises par le règlement. L'émission du permis de lotissement permet également d'obtenir le permis de construction à la condition toutefois que la demande soit conforme au règlement de zonage, au règlement de construction et à celui sur les conditions d'émission d'un permis de construction.

b) Le terrain construit

L'article 256.2 vise les terrains construits qui ne sont pas cadastrés et qui ne respectent pas les exigences de superficie et de dimensions de terrain prescrites par un règlement de contrôle intérimaire ou un règlement de lotissement. Il est maintenant possible de transformer un terrain construit non cadastré en un lot distinct.

Pour que le permis autorisant l'opération cadastrale soit émis, **le terrain doit respecter les conditions suivantes:**

1° **le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive de ces dates, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre;**

2° **à la date applicable, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.**

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Enfin, le droit de lotir accordé par l'article 256.2 existe même si la construction est détruite par un sinistre, à condition que ce sinistre se soit produit après la date applicable.

c) Le résidu de terrain

L'article 256.3 accorde un droit de lotir un terrain qui constitue un résidu de terrain **suite à une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation et qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou qui pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2.**

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

7. LA PLANIFICATION ET LES DROITS ACQUIS

Lorsqu'une municipalité adopte une première réglementation d'urbanisme ou modifie celle en vigueur, elle doit connaître la portée et les répercussions de son geste. Lors de son élaboration, elle devra comparer l'utilisation du sol projetée à celle existante. Ainsi, elle connaîtra mieux les bâtiments, constructions, usages ou lots pouvant être dérogatoires à la nouvelle réglementation.

On doit être conscient des problèmes et des conséquences que l'existence de ces dérogations va occasionner aux propriétaires et à la municipalité.

— Propriétaires: limitation des droits de propriété, possibilités restreintes de modification de la construction, changement d'usage impossible... ;

— Municipalité: gestion de la réglementation plus difficile, registre des usages dérogatoires à constituer, nombreuses récriminations de la part des citoyens, nombreuses demandes d'amendement aux règlements ...

Soulignons également que les usages, bâtiments, structures et lots dérogatoires existants bénéficient de droits acquis au moment de l'entrée en vigueur du règlement alors que toute construction, usage nouveau ou modifié devra se conformer au nouveau règlement qui vient d'être adopté. Il peut être intéressant alors pour la municipalité d'avoir des règles particulières régissant les constructions et les usages dérogatoires protégés par droit acquis. (L.A.U., art. 113, 18°).

Veut-on empêcher ou limiter l'expansion de certains usages ou constructions afin de mieux contrôler certains types d'utilisation dans une zone commerciale (ex: bars restaurants dans un centre-ville)? Le nouveau règlement aura-t-il pour effet de créer une situation privilégiée de monopole, par exemple, pour certains commerces qui bénéficieront de droits acquis? Veut-on qu'ils se maintiennent ou qu'ils puissent s'agrandir ou se modifier à l'intérieur de certains critères bien précis?

Il faut penser aussi que les usages dérogatoires protégés par droits acquis n'ont pas nécessairement tendance à disparaître avec le temps. Au contraire, la situation de monopole créée artificiellement par un règlement a tendance à les maintenir et à les consolider.

L'adoption d'un règlement d'urbanisme doit donc s'intégrer dans une démarche de planification. Celle-ci suppose une bonne connaissance du territoire visé par le règlement, notamment des constructions et des usages exercés avant son adoption, ainsi qu'une bonne identification des objectifs poursuivis par la municipalité quant aux vocations à donner à certaines parties de son territoire.

8. LA RÉGLEMENTATION DES DROITS ACQUIS

En l'absence de réglementation sur les droits acquis, les tribunaux ont tendance à limiter ces droits strictement à l'usage exercé ou à la construction existante au moment de l'entrée en vigueur du nouveau règlement.

Pour éviter une rigidité qui n'est pas toujours souhaitable ou pour préciser les intentions de la municipalité en matière de droit acquis, l'article 113, alinéa 2, paragraphe 18 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme confère aux municipalités le pouvoir de régir les constructions et les usages dérogatoires protégés par les droits acquis:

a) en exigeant que cesse un usage dérogatoire protégé par droits acquis si cet usage a été abandonné, a cessé ou a été interrompu pour une période de temps qu'il définit et qui doit être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage mais qui dans aucun cas ne doit être inférieure à six (6) mois;

b) en stipulant qu'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ne peut être remplacé par un autre usage ou construction dérogatoire;

c) en interdisant l'extension ou la modification d'un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis ou en établissant les conditions en vertu desquelles un usage ou une construction dérogatoire protégé par droits acquis peut être étendu ou modifié.

Le paragraphe a) de cet article permet de fixer par règlement une période d'abandon, de cessation ou d'interruption d'usage au-delà de laquelle un usage protégé par un droit acquis est perdu.

Le paragraphe b) permet d'interdire par règlement le remplacement d'un usage ou d'une construction dérogatoire par un autre usage ou construction qui n'est pas conforme au règlement en vigueur. Il peut être intéressant de voir remplacer un commerce protégé par droit acquis et situé dans une zone résidentielle, par un autre commerce qui ne cause pas de problème à l'environnement immédiat. Un règlement peut ainsi indiquer par quel usage ou catégorie d'usage peut être remplacé un usage dérogatoire protégé par droits acquis.

TABLEAU 1

PRIVILÈGES AU LOTISSEMENT RECONNUS PAR LA L.A.U.

STATUT DU TERRAIN	CONDITIONS D'OBTENTION DU PERMIS DE LOTISSEMENT
	Une municipalité ou une M.R.C. ne pourra refuser d'émettre un permis autorisant une opération cadastrale.
a) Terrain non construit, non conforme au R.C.I. ou à un règlement de lotissement municipal (Art. 256.1)	1° Si le terrain était conforme aux normes (superficie et dimensions) exigées par le réglement municipal en vigueur le 30 novembre 1982; OU 2° si le terrain était conforme aux normes (superficie et dimensions) exigées par le règlement municipal en vigueur à une date postérieure au 30 novembre 1982 mais ne dépassant pas le jour qui précède l'entrée en vigueur du R.C.I. NOTE: Les tenants et aboutissants de ce terrain doivent être décrits dans un ou plusieurs actes enregistrés au 30 novembre 1982.
b) Terrain construit non conforme au R.C.I. ou à un règlement de lotissement municipal (Art. 256.2)	1° Si ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts aux dates mentionnées en a); 2° Si ce terrain constituait l'assiette d'une construction érigée ou utilisée conformément à la réglementation ou protégée par des droits acquis. Ce droit est maintenu même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre.
c) Résidu de terrain non conforme au R.C.I. ou à un règlement de lotissement municipal (Art. 256.3)	1° Si ce terrain, suite à une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou ..., est devenu non conforme aux normes (superficie et dimensions) exigées par un R.C.I. ou un règlement de lotissement; OU 2° Si ce terrain, pouvant faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu des articles 256.1 et 256.2, (situation en a) ou en b)) est devenu non conforme aux normes (superficie et dimensions) exigées par un R.C.I. ou un règlement de lotissement suite à une acquisition à des fins d'utilité publique par un organisme public ou ...

NOTE: Dans tous les cas, un seul lot résulte de l'opération cadastrale sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de l'opération cadastrale.

Le paragraphe c) permet d'interdire ou d'autoriser, à certaines conditions, l'extension ou la modification d'un usage ou d'une construction dérogatoire protégé par droits acquis. Ainsi, une municipalité peut souhaiter que certains usages dérogatoires puissent être exercés dans une plus grande partie d'un bâtiment ou d'un terrain.

En vertu de l'article 113, paragraphe 19 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité peut adopter des dispositions **réglementant, par zone, les conditions particulières d'implantation applicables aux constructions et usages sur les lots dérogatoires au règlement de lotissement et protégés par des droits acquis** pour faciliter l'implantation d'une nouvelle construction. En l'absence d'un tel règlement, un lot qui ne correspond pas à la norme de dimension ou de superficie exigée, même s'il est protégé par droits acquis, doit respecter les normes d'implantation prescrites au règlement de zonage, par exemple, les marges de recul. C'est pourquoi, il est intéressant pour une municipalité de prévoir dans son règlement, pour chaque zone, des normes spéciales pour faciliter l'implantation de nouvelles constructions sur des lots dérogatoires protégés par droits acquis.

De plus, le conseil d'une municipalité, en vertu de l'article 118, paragraphe 3, peut adopter un règlement de construction, contenant des dispositions **ordonnant que la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur portée au rôle d'évaluation par suite d'un incendie ou de quelqu'autre cause, soit effectuée en conformité avec les règlements en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection**. Dans ce cas, il est plausible de penser que l'on peut restreindre le droit acquis à l'encontre des seuls règlements de construction. La reconstruction devra alors se faire selon les dispositions du règlement de construction qui prévoient les matériaux à employer, la façon de les assembler, les normes de résistance, de salubrité, de sécurité.

9. LES DROITS ACQUIS EN VERTU DE LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE

La Loi sur la protection du territoire agricole a pour objet la protection du territoire agricole du Québec. Dans une région où sont en vigueur les dispositions de la Loi, les règlements d'urbanisme continuent de s'appliquer, sauf s'ils sont incompatibles avec la Loi. Dans ce cas les dispositions de la Loi prévalent.

La Loi sur la protection du territoire agricole reconnaît expressément aux articles 101 à 105 l'existence de droits acquis. Toutefois, cette notion de droits acquis diffère de celle établie par la jurisprudence en urbanisme et en aménagement du territoire. La Loi instaure d'elle-même ce qu'elle considère comme étant un droit acquis. Un droit acquis est reconnu dans la mesure où une utilisation à des fins autres que l'agriculture existait lorsque les dispositions de cette Loi y sont devenues applicables ou qu'un permis avait été émis par la municipalité.

9.1 LA NATURE ET LES LIMITES DU DROIT ACQUIS

Ainsi, **une personne peut, sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot situé en zone agricole, dans la mesure où ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la Loi sur la protection du territoire agricole ont été rendues applicables sur ce lot.**

Une personne peut également, sans l'autorisation de la Commission, aliéner, lotir et utiliser à une fin autre que l'agriculture un lot qui, après la date à laquelle les dispositions de la présente Loi visant à exiger une autorisation de la Commission lui ont été rendues applicables, est ou devient adjacent à un chemin public où les services d'aqueduc et d'égout sanitaire sont déjà autorisés par un règlement municipal adopté avant cette date et approuvé conformément à la Loi.

Le droit acquis étant rattaché au lot, il ne correspond pas à une utilisation précise (résidentielle, commerciale, industrielle ou autres)[1]. Le lot bénéficiant d'un droit acquis peut donc être vendu, loti et utilisé à des fins autres qu'agricoles sans référence à son utilisation antérieure. Toutefois, l'utilisation projetée devra être conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur[2]. Mentionnons également qu'un usage accessoire à un bâtiment principal (garage ou remise) ne peut conférer de droits acquis.

9.2 L'AGRANDISSEMENT DU DROIT ACQUIS

En vertu de l'article 103, **une personne peut, sans l'autorisation de la Commission, étendre la superficie sur laquelle porte un droit reconnu par l'article 101.**

---

1 Selon Cormier L.A. et Sylvestre L.V., *Loi sur la protection du territoire agricole, Commentaires, décisions, jugements, p. 801-802. Définition d'une utilisation à des fins autres qu'agricoles: deux critères doivent se retrouver pour créer un droit acquis: l'intervention de la main de l'homme et une finalité autre qu'agricole. Les activités, aménagements, installations, bouleversements issus d'agissements humains, joints à un objectif qui paraît à sa face même, peuvent seuls donner un état de fait qualifiable d'utilisation à des fins autres que l'agriculture.*

Par exemple le fait d'avoir préparé un projet de lotissement et d'avoir à cette fin arpenté le terrain ne laissent aucun doute sur l'objectif poursuivi. Cependant, cette seule intention, même évidente, ne donne pas de droits acquis. Le seul enlèvement de sol arable constitue une activité tangible sans pour autant conférer à celle-ci un caractère autre qu'agricole; du moins l'objectif n'émerge-t-il pas concrètement de lui-même?

En somme pour qu'un droit acquis existe, il faut qualifier l'intervention. Elle peut être active (exploitation d'une sablière) ou passive (fondations érigées pour un projet de construction retardé).

2 Loi sur la protection du territoire agricole, art. 98, alinéa 3°.

Cette superficie peut être portée à un demi-hectare si, ce lot était utilisé ou faisait déjà l'objet d'un permis d'utilisation à des fins résidentielles. Elle peut être portée à un hectare s'il s'agissait d'une utilisation ou d'un permis d'utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles. Par exemple, une carrière et sablière ayant une superficie exploitée inférieure à un hectare peut être extensionnée à un hectare, et ce sans l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Par contre, si cette même exploitation couvre plusieurs hectares, sa superficie ne peut plus être agrandie sans autorisation de la Commission[1].

Cette extension peut être faite sur plus d'un lot lorsqu'une personne était propriétaire de plusieurs lots contigus à la date où les dispositions de la Loi visant à exiger l'autorisation de la Commission ont été rendues applicables à ces lots.

En ce qui a trait au droit reconnu par l'article 105, **ce droit ne s'étend toutefois pas aux parties du lot situées à plus de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation résidentielle; non plus qu'à celles situées à plus de 120 mètres de cette emprise, dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.**

9.3 LA PERTE DE DROIT ACQUIS

Le droit acquis reconnu par la Loi subsiste malgré l'interruption ou l'abandon d'une utilisation autre que l'agriculture. **Il est toutefois éteint par le fait de laisser sous couverture végétale toute la superficie sur laquelle il porte, pendant plus d'un an à compter du moment où les dispositions de la présente Loi visant à exiger l'autorisation de la Commission ont été rendues applicables sur cette superficie.** Par exemple, tout ouvrage abandonné tel un solage, un bâtiment en ruine ne peut conférer de droit acquis à une utilisation autre que l'agriculture.

Le droit acquis **est également éteint aux mêmes conditions sur la partie de cette superficie qui a fait l'objet d'un acte d'aliénation; il en est de même quant à la superficie qui a été réservée par le vendeur à l'occasion d'un lotissement ou d'une aliénation, survenue après le 20 juin 1985 (art. 102).**

9.4 LES EXCEPTIONS ET PRIVILÈGES

En vertu de l'article 104, **un lot peut faire l'objet d'une aliénation, d'un lotissement et d'une utilisation à une fin autre que l'agriculture, sans l'autorisation de la Commission, dans la mesure où il avait déjà été acquis, utilisé, ou avait fait l'objet d'une autorisation d'acquisition ou d'utilisation par arrêté en conseil du gouvernement ou règlement municipal pour une fin d'utilité publique, par le gouvernement, un de ses ministres, un organisme public ou une personne habilitée à exproprier au moment où les dispositions de la présente Loi visant à exiger une autorisation de la Commission ont été rendues applicables sur ce lot.**

Il en va de même d'un lot préalablement cédé ou loué en vertu des articles 19 et 26 de la Loi sur les terres et forêts et d'un lot préalablement acquis en vertu de la Loi sur les immeubles industriels municipaux.

En plus des exceptions reconnues, la Loi reconnaît des privilèges au bénéfice d'une personne ayant un titre de propriété enregistré avant que la Loi ne soit applicable. Celle-ci pourra construire sans l'autorisation de la Commission, une seule résidence et utiliser une superficie n'excédant pas un demi-hectare et ce, selon les modalités prévues (art. 31).

Un privilège semblable est reconnu à une personne dont la principale occupation est l'agriculture. Elle peut construire sur son lot, sans l'autorisation de la Commission, une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé (art. 40).

---

1 En vertu de la L.P.T.A. dans le cas des carrières et sablières, la superficie reconnue comme droit acquis est beaucoup plus restreinte que celle que l'on retrouve dans la jurisprudence en matière de zonage ou le droit acquis couvre le lot exploité et les lots adjacents acquis pour cette fin avant l'adoption d'un nouveau règlement.

ANNEXE I

TABLEAU SYNTHÈSE: DROIT ACQUIS, CONDITIONS REQUISES SELON LA JURISPRUDENCE

CONSTRUCTION	UTILISATION	LOTISSEMENT
L'acquisition du droit acquis		
Construction déjà commencée (pas nécessaire d'être terminée).	Utilisation déjà commencée (le droit acquis se limite à cette utilisation et à la superficie utilisée).	Lotissement fait.
Permis obtenu avant l'interdiction (pas nécessaire que la construction ait débuté, mais doit respecter le délai s'il y a lieu).	Permis ou certificat obtenu avant l'interdiction.	Permis obtenu avant l'interdiction.
Si un permis de démolition ou d'excavation est requis dans un processus visant l'obtention d'un permis de construction, un tel permis est suffisant pour conférer un droit acquis.	Un droit acquis à une construction peut conférer un droit acquis à une utilisation. (ex.: édifice commercial peut être utilisé à cette fin malgré une modification interdisant cette utilisation).	Le droit acquis au lotissement ne confère pas de droit acquis à une construction ou à une utilisation.
La confirmation du droit acquis		
Construction conforme existant avant interdiction.	Utilisation conforme existante avant interdiction réglementaire.	Lotissement conforme existant avant interdiction réglementaire.
Même s'il y a eu tolérance des autorités municipales, une construction, une utilisation ou un lotissement interdit ne créent aucun droit acquis.		
Un permis ou un certificat accordé illégalement ne crée aucun droit acquis.		
Le maintien du droit acquis		
La construction existe toujours.	L'utilisation a été continue.	Le lotissement existe toujours.
La vente ou la location de la construction ne fait pas perdre le droit acquis.	La vente ou la location ne fait pas perdre le droit acquis s'il s'agit de la même utilisation.	La vente ou la location du terrain ne fait pas perdre le droit acquis d'un lot dérogatoire.
Le droit acquis se rattache à la construction ou à l'utilisation, et non au statut de la personne qui occupe la construction ou en fait l'utilisation.		

CONSTRUCTION (suite)	UTILISATION (suite)	LOTISSEMENT (suite)
La perte du droit acquis La destruction totale d'une construction fait perdre le droit acquis sur celle-ci, à moins que le remplacement ne soit autorisé.	Le droit acquis à une utilisation disparaît lorsque cette utilisation a cessé ou a été interrompue pour une période de temps déterminée par règlement. La municipalité a la charge de prouver l'abandon. Une simple interruption de l'usage d'un immeuble ne fait pas disparaître le droit acquis. Le délai d'interruption a une grande importance. Le règlement peut le définir mais ne doit pas être inférieur à 6 mois et être raisonnable compte tenu de la nature de l'usage. Le droit acquis à une utilisation disparaît lorsque celle-ci est remplacée par une autre utilisation, même s'il s'agit d'une utilisatin de même catégorie.	
L'extension et l'agrandissement d'un droit acquis Donne le droit de faire des réparations raisonnables. Un droit acquis est conféré à la construction existante au moment de l'interdiction et non à une construction plus grande. La jurisprudence est divisée à cet effet.	Le droit acquis à l'utilisation d'une construction ou d'un terrain ne confère pas de droit acquis à l'utilisation d'une plus grande partie de ceux-ci et encore moins à l'utilisation de terrains adjacents acquis postérieurement. Le droit acquis ne porte que sur la situation juridique qui existait au moment de l'entrée en vigueur du règlement et ne donne pas droit à une extension. La jurisprudence est divisée à cet effet.	
Le règlement de zonage peut interdire l'extension ou la modification d'un usage ou d'une construction protégé par droit acquis ou bien établir les conditions en vertu desquelles il peut y avoir extension ou modification.		

SOURCE: Giroux Lorne, *Aspects juridiques du règlement de zonage au Québec*, p. 369 à 480.
L'Heureux Jacques, *Droit municipal québécois*, Tome II, *Les pouvoirs en matière d'urbanisme*, p. 684 à 717.
Pigeon Louis-Philippe, *L'urbanisme et les droits acquis*, Cours de perfectionnement.

ANNEXE II

TABLEAU SYNTHÈSE: LES DROITS ACQUIS ET LA LOI SUR LA PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE (L.P.T.A.)

CONSTRUCTION	UTILISATION	LOTISSEMENT
L'acquisition du droit acquis		
• Utilisation effective		
Solage, fondations, structure ou implantation de services en voie de réalisation au moment où la Loi devient applicable. Pas de droit acquis lorsque solage, fondations ou bâtiment en ruine. Il n'y a pas de perte de droits acquis lorsqu'il y a des fondations érigées mais dont le projet de construction est retardé (raisons économiques ou autres). Privilège (art. 31): Le propriétaire d'un lot vacant, en vertu d'un titre enregistré... peut y construire une seule résidence... et doit déposer à la Commission, avant le 1er juillet 1987, une déclaration d'intention à cet effet. Privilège (art. 40): Une personne dont la principale occupation est l'agriculture, peut construire sur son lot une résidence pour elle-même, pour son enfant ou son employé. Le privilège est exclusif au propriétaire identifié en vertu d'un titre de propriété.	Utilisation autre qu'agricole effective.	Le droit acquis n'existe qu'à l'égard du lot qui est utilisé à une fin autre que l'agriculture lorsque les dispositions de la Loi y sont devenues applicables. Si un lot est déjà utilisé, on peut y effectuer un lotissement.
• Permis		
Permis légalement émis avant que la Loi soit devenue applicable.	Le permis (mandatoire) doit spécifier l'utilisation autre qu'agricole projetée et en préciser l'endroit (lot).	Un permis de lotissement ou une approbation du conseil municipal ne confère pas de droit acquis, de même que des travaux d'arpentage.
Le droit acquis se rattache à l'immeuble et non à la personne.		S'il y a une autorisation d'utilisation à une fin autre qu'agricole on peut lotir.
Le maintien du droit acquis		
Les restes d'une résidence, d'un commerce ou d'une industrie... après un incendie maintiennent l'existence de droit acquis sous réserve de l'article 102.	Perte de droit acquis lorsque utilisation interrompue ou abandonnée dont toute la superficie a été laissée sous couverture végétale pendant plus d'un ans.	Le privilège n'est pas transmissible d'une personne à une autre (art. 30).

CONSTRUCTION (suite)	UTILISATION (suite)	LOTISSEMENT (suite)
L'extension et l'agrandissement du droit acquis	Si la superficie utilisée est inférieure à un demi-hectare, on peut en porter l'étendue à cette superficie et à un hectare si utilisation à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles. Lorsqu'il y a ou aura présence de services d'aqueduc et d'égout sanitaire, ce droit d'utiliser, d'aliéner ou de lotir peut s'étendre sur une profondeur de 60 mètres de l'emprise du chemin public dans le cas d'une utilisation résidentielle ou de 120 mètres dans le cas d'une utilisation commerciale, industrielle ou institutionnelle.	

SOURCE: Cormier Louis A., Sylvestre Louis V., *Loi sur la protection du territoire agricole, Commentaires, décisions, jugements*, p. 797 à 942.

Cet ouvrage a été préparé par la Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Recherche et rédaction:

François Marchand, avocat urbaniste
Roger P. Martel, urbaniste

Collaboration spéciale:

Louise Beaulieu, urbaniste

Assistance technique:

Jeannette Bourbeau

Dépot légal — 2e trimestre 1988
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 2-550-18719-9
© Gouvernement du Québec, 1988

Collection
«Aménagement et urbanisme»
Règlements d'urbanisme
Gouvernement du Québec
Ministère des Affaires municipales